

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Table des matières

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2011

Marché du neuf

L'activité du troisième trimestre est trois fois supérieure à la moyenne sur cinq ans

Au troisième trimestre, la construction résidentielle a connu, à Thunder Bay, sa plus forte intensité en près de vingt ans. Durant l'été, il s'est commencé 75 maisons individuelles et 148 jumelés, maisons en rangée et appartements. Ces mises en chantier ont presque fait doubler le total des neuf premiers mois par rapport à celui de la même

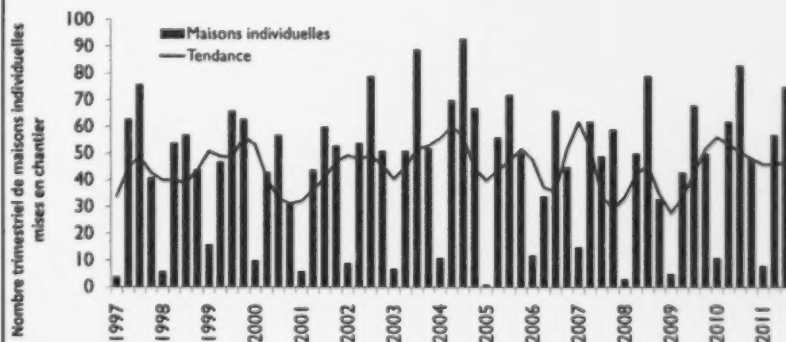
période en 2010. Notons que l'activité dans le segment des ensembles résidentiels à plus forte densité est douze fois supérieure à ce qu'elle était à la même époque l'an passé, tandis que la construction de maisons individuelles affiche encore un retard, de 10 %.

Cette augmentation des mises en chantier de collectifs est la conséquence normale de la tension du marché locatif et du vieillissement croissant de la population. La baisse du taux d'inoccupation et les possibilités

- 1 Marché du neuf
- 2 Marché de la revente
- 3 Thunder Bay attire les migrants
- 4 Cartes
- 10 Tableaux

Figure 1

La construction de maisons individuelles s'intensifie à Thunder Bay



Source : SCHL

Données disponibles en date du 30 septembre 2011, soit à la fin du troisième trimestre.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

que ne cessent de présenter le marché des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et celui des personnes âgées suscitent chez les promoteurs un intérêt pour des solutions qui ciblent ces créneaux. Cela s'est traduit par la mise en chantier d'un plus grand nombre de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements.

Le total des habitations achevées et inoccupées se situe au bas de la fourchette des résultats enregistrés au cours des cinq dernières années dans le marché local du neuf. Durant les trois premiers trimestres de 2011, seulement deux logements n'ont pas trouvé preneur à leur achèvement. Fait intéressant, plus de 60 % des unités écoulées cette année valaient plus de 300 000 \$, alors que 38 % se situaient dans la fourchette de 200 000-300 000 \$. En fait, la valeur moyenne des habitations neuves vendues à Thunder Bay depuis le début de 2011 est d'environ 315 000 \$.

Ailleurs dans le Nord-Ouest de l'Ontario, Kenora voit augmenter les investissements en provenance du Manitoba. Cette ville jouit d'une économie relativement vigoureuse qui présente d'autres possibilités de développement grâce à l'exploration et à l'exploitation minières ainsi qu'aux produits forestiers à valeur ajoutée. En profite surtout le marché des propriétés de loisirs de la région. Le total des logements mis en chantier à Kenora est néanmoins inférieur à celui de 2010, la différence étant que, l'an dernier, les fondations d'un immeuble de 10 appartements avaient été coulées alors qu'aucun collectif d'habitation n'a encore été commencé cette année. Par contre, les neuf maisons individuelles mises en chantier depuis le début de 2011 dépassent les cinq que l'on dénombrait le 30 septembre 2010.

Marché de la revente

Les ventes du troisième trimestre sont 7 % supérieures en glissement annuel

Au total, 407 habitations ont été vendues à Thunder Bay par l'intermédiaire du système MLS® au cours du troisième trimestre, seulement 5,9 % de moins qu'à la même période en 2010.

Les inscriptions courantes sont en baisse pour la deuxième année d'affilée, de sorte que l'offre demeure faible dans la RMR. Au 30 septembre, leur nombre était de 220, ce qui représente une diminution de 17 % en glissement annuel et de 60 % par rapport à 2006.

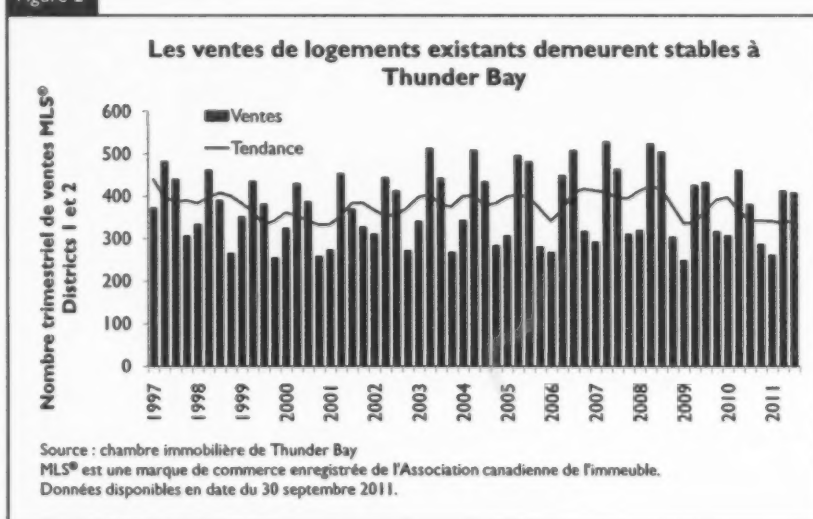
La légère hausse des inscriptions observée au troisième trimestre peut être un signe que la progression enregistrée par les prix commence à inciter les propriétaires à mettre leur habitation en vente. Les prix ont augmenté en particulier dans certaines parties des quartiers de Neebing, Red River et McIntyre et dans certaines

fourchettes qui ont attiré les acheteurs d'habitations à un cran supérieur. Cela n'a pas empêché des logements à prix moyen ou élevé, situés dans les vieux secteurs des quartiers de Current River, McKellar et Westfort, de se vendre raisonnablement bien. À l'heure actuelle, la demande favorise les logements coûtant entre 150 000 et 275 000 \$.

Le rapport moyen du prix de vente MLS® au prix d'inscription est resté élevé durant les neuf premiers mois de 2011 : 98,6 %, signe certain que le marché était favorable aux vendeurs. Dans cette conjoncture, 36 % des habitations vendues cette année l'ont été au prix demandé ou à un prix supérieur. Le délai de vente moyen est toujours inférieur à 40 jours et il est même descendu sous les 30 jours cet été; il fallait presque deux fois plus de temps pour vendre un logement existant à la fin de 2006 et au début de 2007.

Il vaut la peine de noter qu'en mars dernier, le rapport moyen du prix de vente au prix d'inscription était de 100

Figure 2



¹ MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

%, c'est-à-dire qu'il y avait un acheteur pour chaque vendeur. Cette tension du marché de l'existant a fait monter les prix, lesquels affichaient une hausse de 6 % à la fin de septembre. Le prix moyen s'est accru sensiblement, mais

les taux d'intérêt sont demeurés stables depuis le début de 2011, ce qui a mis un frein à l'alourdissement des charges moyennes de remboursement hypothécaire. À Thunder Bay, les frais de possession sont encore

relativement bas si on les compare à ceux d'autres marchés canadiens de taille semblable.

Thunder Bay attire les migrants

Pour la deuxième année de suite, le solde migratoire de Thunder Bay a été positif. Les chiffres de 2009-2010 montrent que la tendance favorable de l'immigration se poursuit, reflet d'une économie en transition qui s'ouvre davantage au secteur du savoir et est plus influencée par l'activité minière régionale. À Thunder Bay, comme dans bien d'autres villes du Nord de l'Ontario, le taux d'accroissement naturel est négatif puisque le nombre des décès dépasse celui des naissances depuis quelques années. Un afflux d'immigrants est donc essentiel pour assurer la stabilité, voire la croissance de la population.

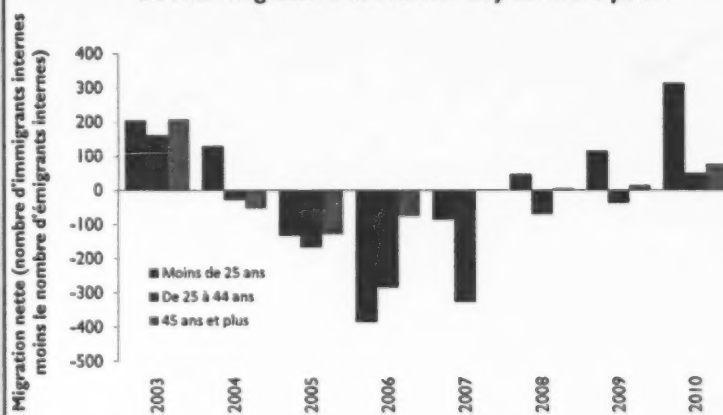
La diminution du taux de chômage est un des facteurs qui contribuent à l'accroissement du flux migratoire vers Thunder Bay. Ce taux s'est établi en moyenne à 6,6 % au troisième trimestre et à 7,1 % pour les neuf premiers mois de 2011. S'il maintient cette allure jusqu'à la fin de l'année, il ne dépassera que de 0,5 % environ les 6,6 % de moyenne qu'il avait enregistrés l'an dernier. Une analyse par secteur d'activité montre que celui des services est le moteur de la croissance de l'emploi. Pour sa part, le secteur de la production de biens a

récemment commencé à s'améliorer.

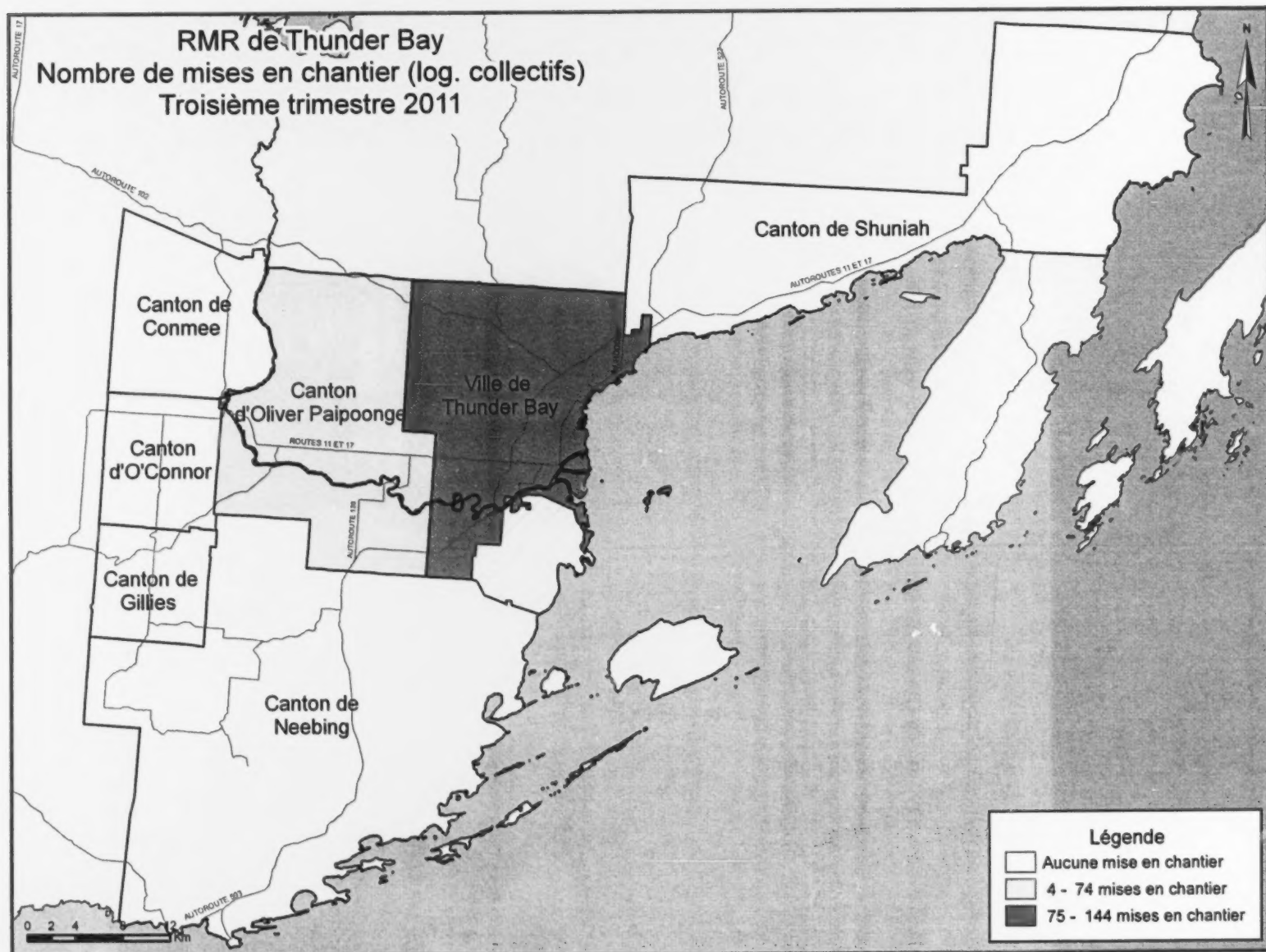
Un second facteur favorisant l'immigration à Thunder Bay est le fait que la rémunération hebdomadaire moyenne y dépasse celle de l'Ontario et affiche une croissance de 4,2 % pour les neuf premiers mois de 2011. Cette performance supérieure à la moyenne s'explique par l'augmentation des emplois dans le secteur des mines et des services liés à l'activité minière qu'a connue la RMR par rapport à l'an passé. Elle est aussi une des conséquences que commence à avoir la lente transition de l'économie locale vers le secteur du savoir.

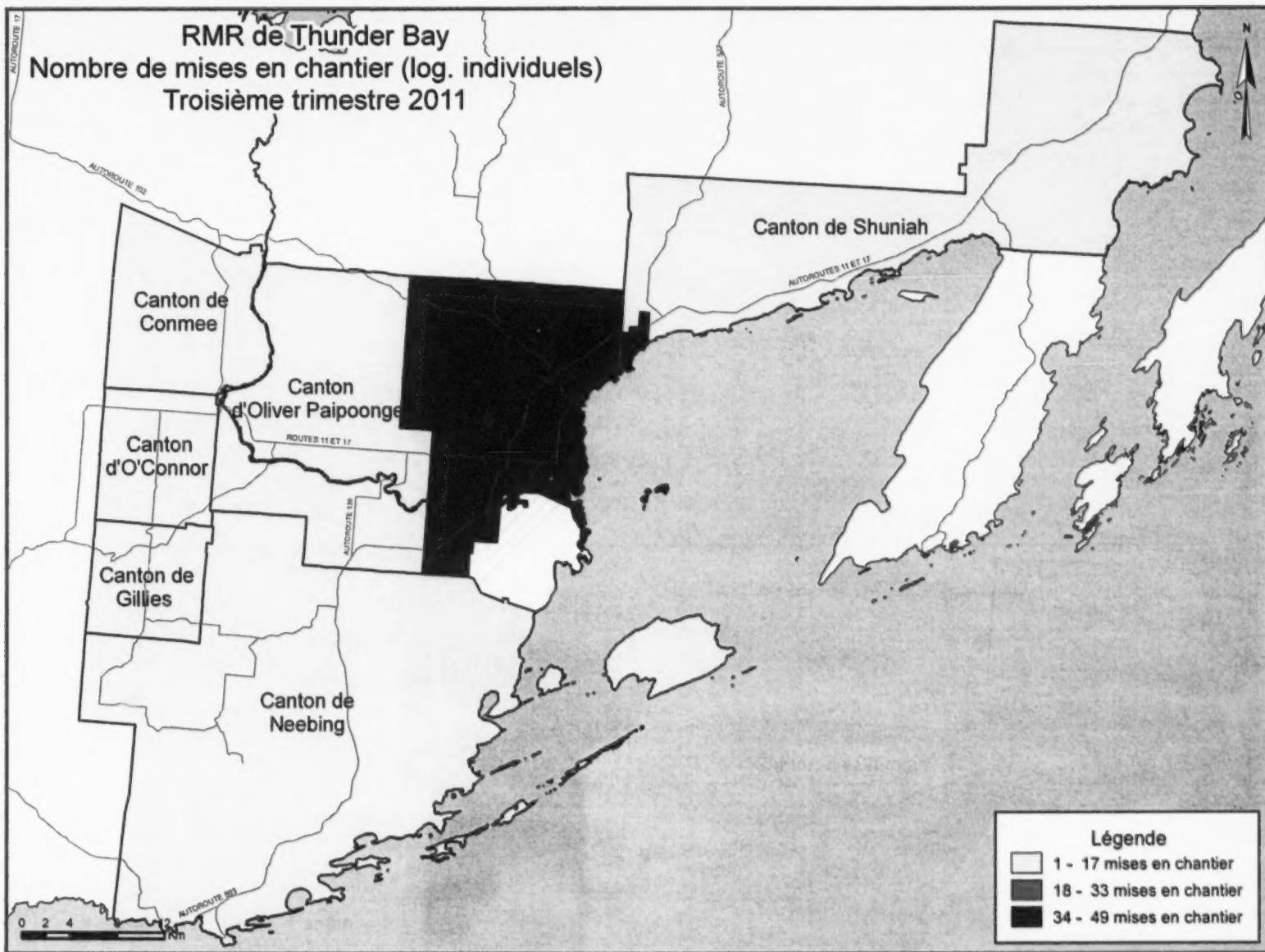
Figure 3

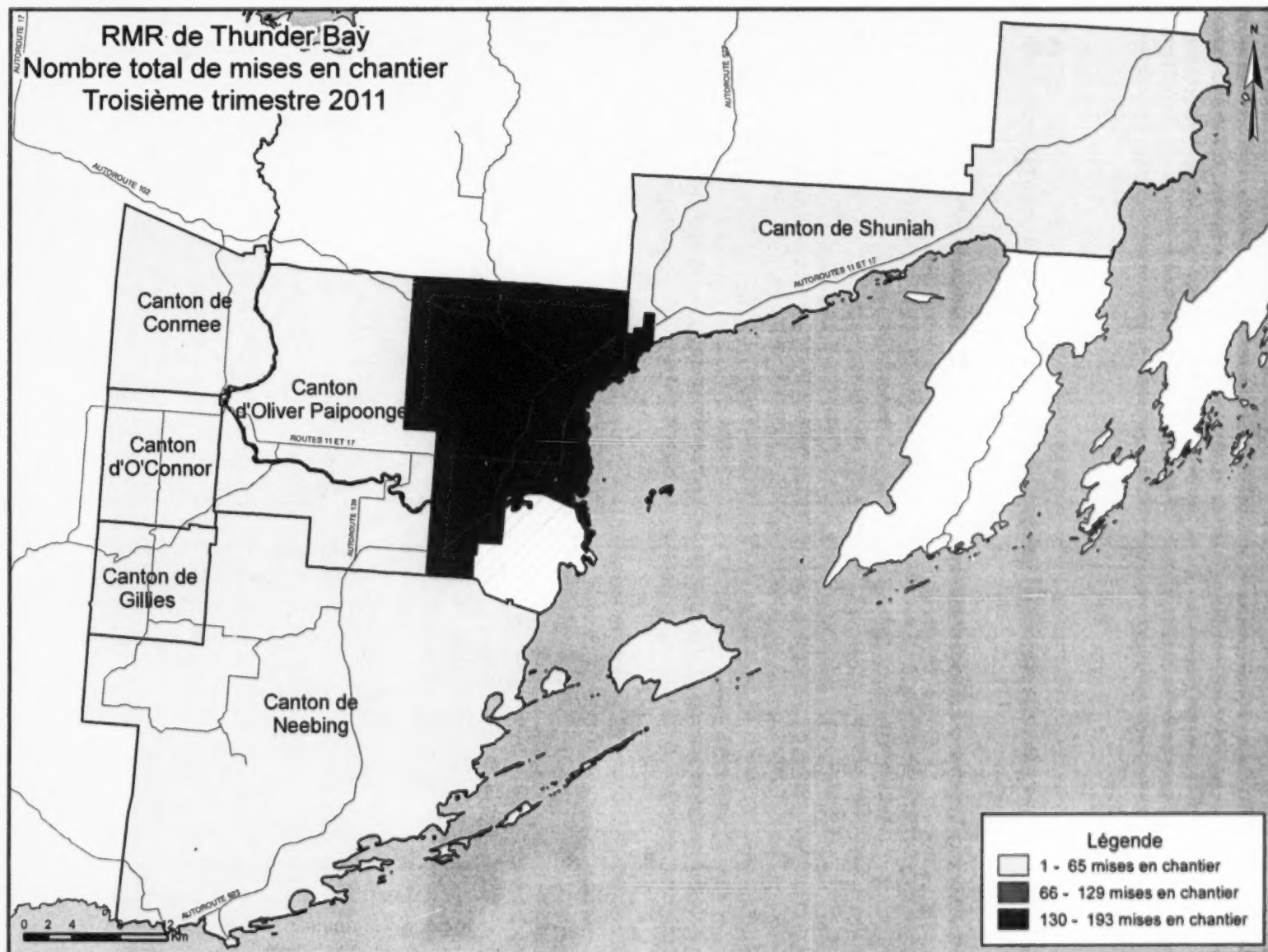
Le bilan migratoire de Thunder Bay demeure positif

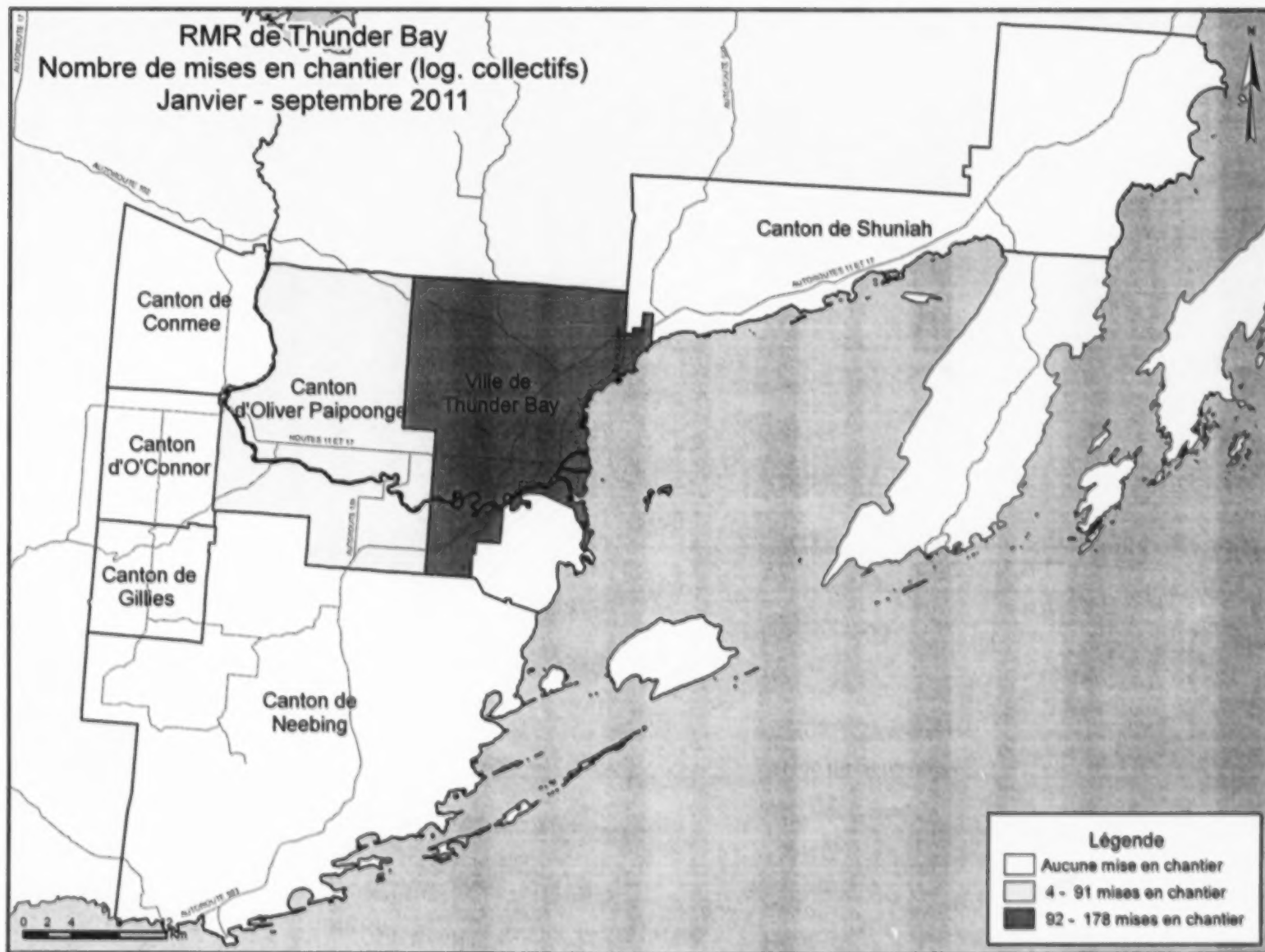


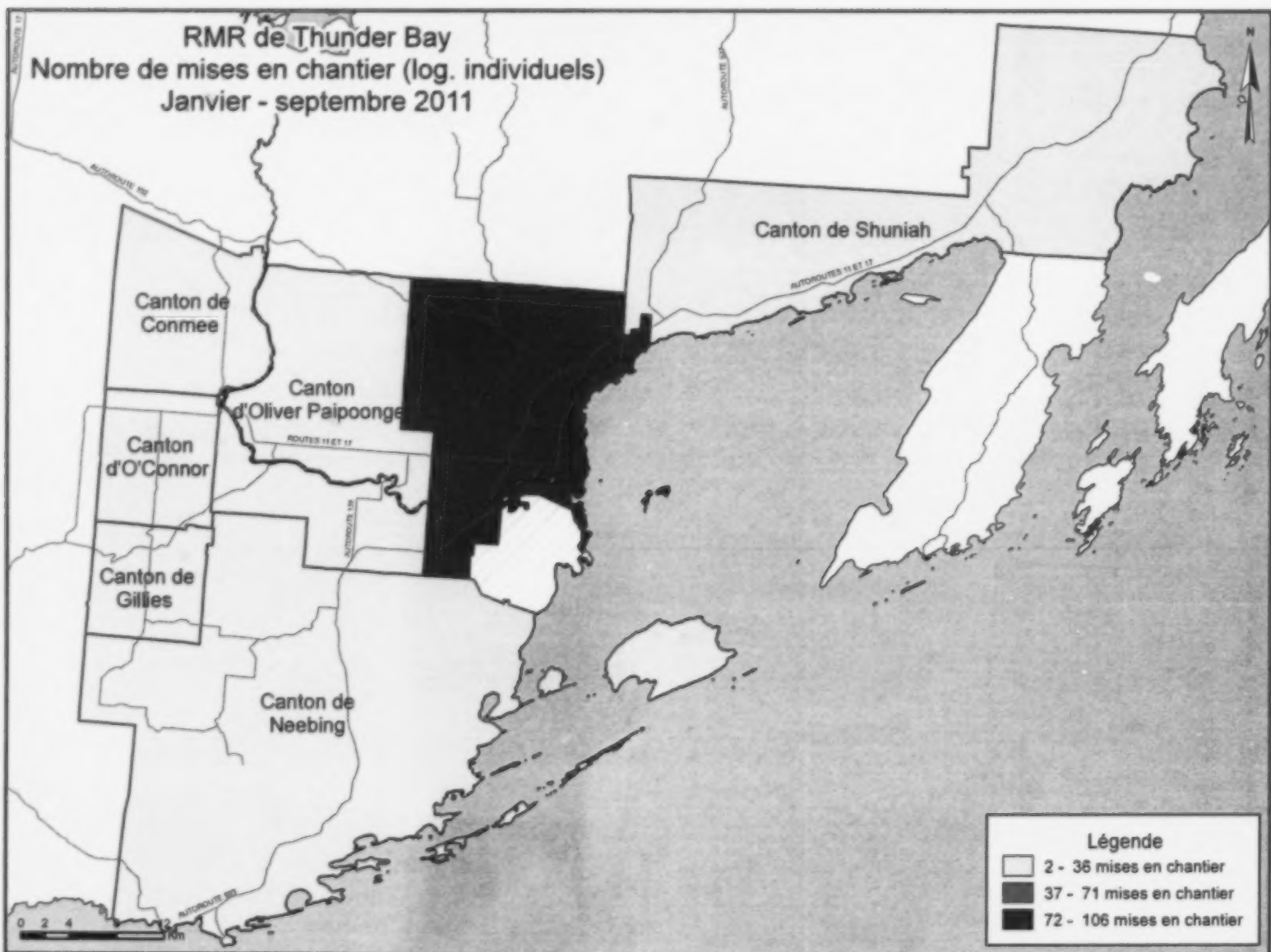
Source : Statistique Canada, Division des données régionales et administratives

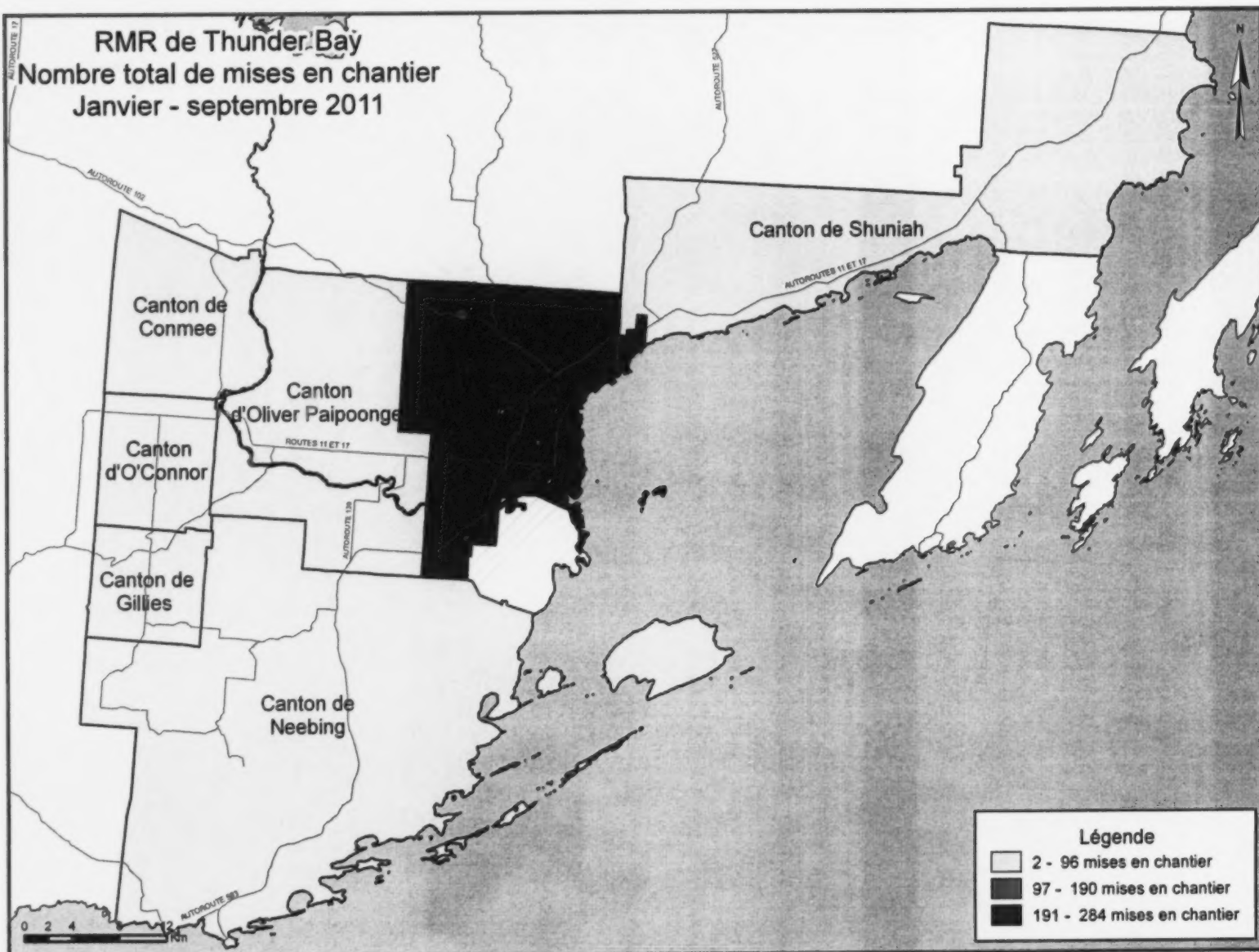












TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

- 1 Sommaire de l'activité, RMR
- 2 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 2.1 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 3 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 3.1 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 4 Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 5 Activité MLS®
- 6 Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

- 1.1 Sommaire de l'activité par sous-marché
- 1.2 Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
- 2.2 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.3 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 2.4 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.5 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 3.2 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.3 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 3.4 Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.5 Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 4.1 Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

- s.o. Sans objet
- * Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
- ** Variation supérieure à 200 %
- Néant
- Nombre infime
- DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau I : Sommaire de l'activité, RMR de Thunder Bay
Troisième trimestre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2011	75	2	4	0	0	0	0	142	223
T3 2010	83	0	0	0	4	0	2	4	93
Variation en %	-9,6	2,0	5,0	0,0	-100,0	0,0	-100,0	900,0	139,3
Cumul 2011	140	2	4	0	0	24	10	142	322
Cumul 2010	156	2	0	0	4	0	4	4	170
Variation en %	-10,3	0,0	5,0	0,0	-100,0	120,0	150,0	900,0	95,4
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2011	159	2	4	0	0	24	8	142	339
T3 2010	138	0	0	0	4	0	4	4	150
Variation en %	15,2	2,0	5,0	0,0	-100,0	120,0	100,0	900,0	126,0
LOGEMENTS ACHÉVÉS									
T3 2011	48	0	0	0	4	0	8	0	60
T3 2010	29	0	0	0	0	0	0	0	29
Variation en %	65,5	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	0,0	106,9
Cumul 2011	127	0	0	0	4	0	10	4	145
Cumul 2010	93	4	0	1	0	0	2	0	100
Variation en %	36,6	-100,0	0,0	-100,0	100,0	0,0	400,0	0,0	45,0
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2011	5	0	0	0	0	0	2	0	7
T3 2010	4	0	0	0	0	0	2	0	6
Variation en %	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2011	45	0	0	0	4	0	4	0	53
T3 2010	36	0	0	0	1	0	2	0	39
Variation en %	25,0	0,0	0,0	0,0	300,0	0,0	100,0	0,0	35,9
Cumul 2011	123	0	0	0	4	0	6	4	137
Cumul 2010	97	5	0	1	2	0	2	0	107
Variation en %	26,8	-100,0	0,0	-100,0	100,0	0,0	200,0	0,0	28,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Thunder Bay (RMR)									
T3 2011	75	2	4	0	0	0	0	142	223
T3 2010	83	0	0	0	4	0	2	4	93
Kenora									
T3 2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T3 2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Thunder Bay (RMR)									
T3 2011	159	2	4	0	0	24	8	142	339
T3 2010	138	0	0	0	4	0	4	4	150
Kenora									
T3 2011	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T3 2010	3	0	0	0	0	10	0	0	13
LOGEMENTS ACHÉVÉS									
Thunder Bay (RMR)									
T3 2011	48	0	0	0	4	0	8	0	60
T3 2010	29	0	0	0	0	0	0	0	29
Kenora									
T3 2011	3	0	0	0	0	0	0	0	3
T3 2010	4	0	0	0	0	0	0	0	4
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Thunder Bay (RMR)									
T3 2011	5	0	0	0	0	0	2	0	7
T3 2010	4	0	0	0	0	0	2	0	6
Kenora									
T3 2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T3 2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Thunder Bay (RMR)									
T3 2011	45	0	0	0	4	0	4	0	53
T3 2010	36	0	0	0	1	0	2	0	39
Kenora									
T3 2011	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
T3 2010	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier,
RMR de Thunder Bay
2001 - 2010**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs			Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres		
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres				
2010	204	6	0	0	4	0	4	4	222	
Variation en %	23,6	0,0	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	0,0	0,0	23,3	
2009	165	6	0	1	0	0	4	4	180	
Variation en %	0,0	200,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	7,8	
2008	165	2	0	0	0	0	0	0	167	
Variation en %	-10,8	-75,0	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-32,9	
2007	185	8	0	0	20	22	4	10	249	
Variation en %	19,4	100,0	s.o.	-100,0	**	s.o.	s.o.	s.o.	50,9	
2006	155	4	0	2	4	0	0	0	165	
Variation en %	-13,4	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-27,3	
2005	179	4	0	0	0	44	0	0	227	
Variation en %	-25,7	-60,0	-100,0	s.o.	s.o.	41,9	s.o.	s.o.	-20,9	
2004	241	10	5	0	0	31	0	0	287	
Variation en %	21,7	-16,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	36,0	
2003	198	12	0	0	0	0	0	0	211	
Variation en %	2,6	200,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	7,1	
2002	193	4	0	0	0	0	0	0	197	
Variation en %	18,4	-33,3	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	s.o.	-6,6	
2001	163	6	0	0	0	38	4	0	211	

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	Variation en %
Thunder Bay (RMR)	75	83	2	2	4	4	142	4	223	93	139,8
Thunder Bay (ville)	49	61	2	0	0	0	142	4	193	65	196,9
Conmee Township	3	0	0	0	0	0	0	0	3	0	s.o.
Gillies Township	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0,0
Neebing Township	2	3	0	0	0	0	0	0	2	3	-33,3
O'Connor Township	2	3	0	0	0	0	0	0	2	3	-33,3
Oliver Paipoonge Township	16	7	0	0	4	4	0	0	20	11	81,8
Shuniah Township	2	8	0	2	0	0	0	0	2	10	-80,0
Kenora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Thunder Bay (RMR)	140	156	8	6	8	4	166	4	322	170	89,4
Thunder Bay (ville)	106	117	8	4	4	0	166	4	284	125	127,2
Conmee Township	3	1	0	0	0	0	0	0	3	1	200,0
Gillies Township	2	2	0	0	0	0	0	0	2	2	0,0
Neebing Township	4	5	0	0	0	0	0	0	4	5	-20,0
O'Connor Township	2	3	0	0	0	0	0	0	2	3	-33,3
Oliver Paipoonge Township	17	18	0	0	4	4	0	0	21	22	-4,5
Shuniah Township	6	10	0	2	0	0	0	0	6	12	-50,0
Kenora	9	5	0	0	0	0	0	10	9	15	-40,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010
Thunder Bay (RMR)	4	4	0	0	0	0	142	4
Thunder Bay (ville)	0	0	0	0	0	0	142	4
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	0	0	0	0	0	0	0	0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	4	4	0	0	0	0	0	0
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenora	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Thunder Bay (RMR)	4	4	4	0	24	0	142	4
Thunder Bay (ville)	0	0	4	0	24	0	142	4
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	0	0	0	0	0	0	0	0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	4	4	0	0	0	0	0	0
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenora	0	0	0	0	0	10	0	0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010
Thunder Bay (RMR)	81	83	0	4	142	4	223	93
Thunder Bay (ville)	51	61	0	0	142	4	193	65
Conmee Township	3	0	0	0	0	0	3	0
Gillies Township	1	1	0	0	0	0	1	1
Neebing Township	2	3	0	0	0	0	2	3
O'Connor Township	2	3	0	0	0	0	2	3
Oliver Paipoonge Township	20	7	0	4	0	0	20	11
Shuniah Township	2	8	0	0	0	2	2	10
Kenora	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Thunder Bay (RMR)	146	158	24	4	157	8	322	170
Thunder Bay (ville)	108	119	24	0	152	6	284	125
Conmee Township	3	1	0	0	0	0	3	1
Gillies Township	2	2	0	0	0	0	2	2
Neebing Township	4	5	0	0	0	0	4	5
O'Connor Township	2	3	0	0	0	0	2	3
Oliver Paipoonge Township	21	18	0	4	0	0	21	22
Shuniah Township	6	10	0	0	0	2	6	12
Kenora	9	5	0	10	0	0	9	15

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités**Troisième trimestre 2011**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	Variation en %
Thunder Bay (RMR)	48	29	8	0	4	0	0	0	60	29	106,1
Thunder Bay (ville)	41	24	8	0	0	0	0	0	49	24	104,2
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Neebing Township	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	s.o.
O'Connor Township	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	s.o.
Oliver Paipoonge Township	4	2	0	0	4	0	0	0	8	2	**
Shuniah Township	1	3	0	0	0	0	0	0	1	3	-66,7
Kenora	3	4	0	0	0	0	0	0	3	4	-25,0

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités**Janvier - septembre 2011**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Thunder Bay (RMR)	129	94	8	6	4	0	4	0	145	100	45,0
Thunder Bay (ville)	111	70	8	6	0	0	4	0	123	76	61,8
Conmee Township	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	s.o.
Gillies Township	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	s.o.
Neebing Township	1	2	0	0	0	0	0	0	1	2	-50,0
O'Connor Township	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	s.o.
Oliver Paipoonge Township	9	18	0	0	4	0	0	0	13	18	-27,8
Shuniah Township	4	4	0	0	0	0	0	0	4	4	0,0
Kenora	19	10	0	0	0	0	10	0	29	10	190,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010
Thunder Bay (RMR)	4	0	0	0	0	0	0	0
Thunder Bay (ville)	0	0	0	0	0	0	0	0
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	0	0	0	0	0	0	0	0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	4	0	0	0	0	0	0	0
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenora	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Thunder Bay (RMR)	4	0	0	0	0	0	4	0
Thunder Bay (ville)	0	0	0	0	0	0	4	0
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	0	0	0	0	0	0	0	0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	4	0	0	0	0	0	0	0
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenora	0	0	0	0	10	0	0	0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010	T3 2011	T3 2010
Thunder Bay (RMR)	49	29	9	0	8	0	66	29
Thunder Bay (ville)	41	24	0	0	8	0	49	24
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	1	0	0	0	0	0	1	0
O'Connor Township	1	0	0	0	0	0	1	0
Oliver Paipoonge Township	4	2	4	0	0	0	8	2
Shuniah Township	1	3	0	0	0	0	1	3
Kenora	3	4	0	0	0	0	3	4

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Thunder Bay (RMR)	122	97	4	1	14	2	140	100
Thunder Bay (ville)	109	73	0	1	14	2	123	76
Conmee Township	1	0	0	0	0	0	1	0
Gillies Township	2	0	0	0	0	0	2	0
Neebing Township	1	2	0	0	0	0	1	2
O'Connor Township	1	0	0	0	0	0	1	0
Oliver Paipoonge Township	9	18	4	0	0	0	13	18
Shuniah Township	4	4	0	0	0	0	4	4
Kenora	19	10	10	0	0	0	29	10

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2011

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)
	< 200,000 \$		200,000 \$ - 249,999 \$		250,000 \$ - 299,999 \$		300,000 \$ - 349,999 \$		350,000 \$ +				
	N ^{***}	%	N ^{***}	%	N ^{***}	%	N ^{***}	%	N ^{***}	%			
Thunder Bay (T312)													
T3 2011	0	0,0	1	9,1	5	45,5	2	18,2	3	27,3	11	289 900	#####
T3 2010	0	0,0	4	19,0	4	19,0	6	28,6	7	33,3	21	309 900	#####
Cumul 2011	0	0,0	4	11,8	9	26,5	10	29,4	11	32,4	34	309 950	#####
Cumul 2010	1	2,0	7	14,3	8	16,3	16	32,7	17	34,7	49	325 000	#####

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, Thunder Bay
Troisième trimestre 2011

		Nombre de ventes ¹	Variation en %, d'une année à l'autre ²	Nombre de ventes en DD ¹	Nombre de nouvelles inscriptions ¹	Nombre de nouvelles inscriptions en DD ¹	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD ¹	Prix moyen ¹ (\$)	Variation en %, d'une année à l'autre ²	Prix moyen (\$) ¹ en DD ¹
2010	Janvier	65	8,3	115	172	242	47,4	152 571	14,0	160 338
	Février	97	24,4	131	203	246	53,1	155 244	24,5	162 157
	Mars	145	29,5	143	283	270	53,0	150 226	7,3	153 751
	Avril	172	48,3	154	319	273	56,5	149 141	-4,4	145 720
	Mai	132	-2,9	107	376	282	38,0	160 913	0,3	151 869
	Juin	157	-9,2	115	340	264	43,4	161 400	4,0	154 443
	Juillet	128	-31,6	104	290	253	41,1	154 632	7,9	151 830
	Août	139	11,2	116	266	242	48,1	163 444	14,8	158 352
	Septembre	113	-5,8	107	290	278	38,3	156 809	6,4	153 094
	Octobre	108	-23,9	102	207	236	43,3	141 688	1,2	146 350
	Novembre	105	7,1	129	159	219	59,0	160 273	19,2	167 283
	Décembre	73	-3,9	120	84	184	65,3	150 718	5,3	154 076
2011	Janvier	75	15,4	132	152	212	62,1	138 625	-9,1	144 899
	Février	81	-16,5	109	175	217	50,2	145 735	-6,1	153 367
	Mars	106	-26,9	103	265	243	42,5	163 531	8,9	166 497
	Avril	114	-33,7	102	254	226	45,3	174 221	16,8	169 415
	Mai	151	14,4	123	364	249	49,6	170 524	6,0	160 937
	Juin	146	-7,0	107	338	251	42,5	165 884	2,8	158 934
	Juillet	124	-3,1	102	282	244	41,7	169 987	9,9	167 210
	Août	145	4,3	122	318	259	47,1	187 840	14,9	180 752
	Septembre	138	22,1	129	224	232	55,8	178 521	13,8	174 759
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T3 2010	380	-12,0		846			158 503	9,9	
	T3 2011	407	7,1		824			179 241	13,1	
	Cumul 2010	1 148	3,7		2 539			156 112	19,3	
	Cumul 2011	1 080	-5,9		2 372			168 811	8,1	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI).

¹Source: Ventes à Thunder Bay : districts 1 et 2 de la chambre immobilière de Thunder Bay; nouvelles inscriptions : tout le territoire de la chambre.

²Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2011

		Taux d'intérêt			IPLN, Thunder Bay/Grande Sudbury, 2007=100	IPC, 2002 =100 (Ontario)	Marché du travail, RMR de Thunder Bay			
		P. et I. par tranche de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2010	Janvier	610	3,60	5,49	106,50	110,90	60	7,4	63,1	794
	Février	604	3,60	5,39	106,80	111,50	60	7,0	62,6	799
	Mars	631	3,60	5,85	106,80	111,70	59	6,8	61,8	796
	Avril	655	3,80	6,25	106,50	112,20	59	6,0	61,5	781
	Mai	639	3,70	5,99	106,50	112,50	60	5,2	61,3	783
	Juin	633	3,60	5,89	106,50	112,30	60	5,2	61,5	785
	Juillet	627	3,50	5,79	104,50	113,40	60	5,7	61,6	788
	Août	604	3,30	5,39	104,40	113,30	59	6,6	61,5	787
	Septembre	604	3,30	5,39	104,40	113,40	59	6,9	61,8	795
	Octobre	598	3,20	5,29	105,00	114,00	60	6,9	62,5	799
	Novembre	607	3,35	5,44	105,00	114,20	61	6,8	63,4	793
	Décembre	592	3,35	5,19	105,00	114,10	61	6,7	63,7	785
2011	Janvier	592	3,35	5,19	105,30	114,20	61	6,8	63,3	791
	Février	607	3,50	5,44	105,30	114,20	60	6,5	62,9	799
	Mars	601	3,50	5,34	105,40	115,50	60	7,0	62,4	814
	Avril	621	3,70	5,69	105,40	116,30	59	7,3	61,8	818
	Mai	616	3,70	5,59	105,40	117,30	58	7,2	61,2	829
	Juin	604	3,50	5,39	105,40	116,50	57	6,7	60,0	837
	Juillet	604	3,50	5,39	105,40	116,70	58	6,2	60,2	842
	Août	604	3,50	5,39	106,40	116,80	58	6,2	60,2	845
	Septembre	592	3,50	5,19		117,50	59	6,0	61,6	840
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 \$ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)

IPLN : Indice des prix des logements neufs

IPC : Indice des prix à la consommation

DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
Maintenant publié deux fois l'an!
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

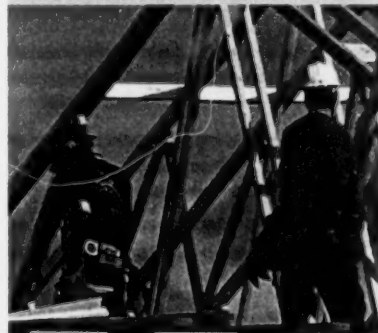
Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

■ **Prévisions et analyses :**
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

■ **Données et statistiques :**
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



L'Enquête 2011 auprès des emprunteurs hypothécaires de la SCHL

Les résultats de 2011 présentent un tableau unique des attitudes et des comportements des emprunteurs hypothécaires. Utilisez les résultats pour déceler les occasions d'affaires et resserrer vos liens avec vos clients. Visitez www.schl.ca/enquete2011 pour obtenir les résultats et pour découvrir comment

La **SCHL** peut vous aider ✓